

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 2

Hermodsvej 19-49, Strandby Kirkevej 133 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	201 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	14.864,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	EI-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	204,6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,49%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	450.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	67.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	124.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	41.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-66.300

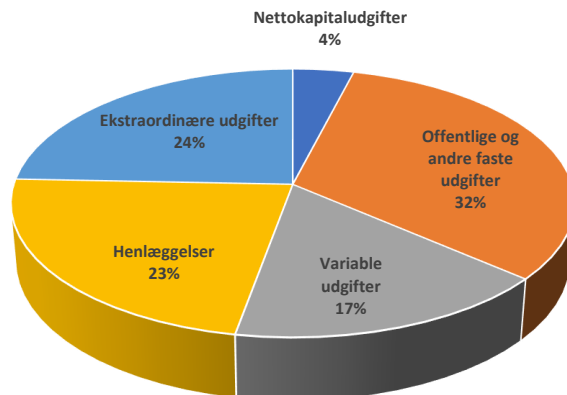
Samlet huslejeregulering 618.800

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	13.640,0 m ²	635	41	676	562.600
Almene ungdomsboliger	1.224,0 m ²	707	46	753	56.200
Boliglejemål i alt	14.864,0 m²	641	42	683	618.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.177	271	4.448

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 24%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 2

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,49%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter

Budgettet for 2023/24 er desværre præget af større udgiftsstigninger, der for en stor dels vedkommende kan tilskrives den høje inflation, der er i Danmark for øjeblikket.

Dette giver øgede udgifter til bl.a. renovation, målerpasning og administrationsbidrag, ligesom der er behov for at øge henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. I 2022 blev vi samtidig varslet stigning på forsikringspræmier pga. høj skadestatistik.

På forbrugsafgifter (bl.a. fælles el og varme) har der været væsentlig højere prisstigninger end de foregående år, hvilket bl.a. skyldes et lavt udbud af energi, delvis pga. krigen i Ukraine.

Da Ungdomsbos dispositionsfond er kommet under Landsbyggefondens minimum-grænse, er der lovmæssigt krav om, at afdelingerne skal henlægge til fonden. I dette budget er derfor indregnet 671 kr. pr. lejemålsenhed på kt. 112.2.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til G-indsbud, renholdelse, samt behov for øgede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ekstern viceværthjælp, almindelig vedligeholdelse og afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Der er udarbejdet en plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse for de næste 30 år. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne på kt. 120 og kan findes på de sidste sider i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 130.200 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Kursreguleringer bogføres fremover på kt. 401 og kan derfor påvirke henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i både positiv og negativ retning.

Foreningen yder et tilskud på kr. 300.000 i budgettet.

Drift af fællesvaskeri:

Inflationsstigningen slår også igennem på udgifter til vaskerierne. Ud over indeks-stigning fra TotalCare, er vaskerierne særligt belastet af ekstra store stigninger på forbrugsafgifter - specielt på el. Der er derfor i dette budget indregnet en regulering af vaskeri-priserne på +20%.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 79.042,56.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 441.862,05.

Heraf er kr. 181.400 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2022/2023, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på - 7,88% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 72.000 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 300.000.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen:

Boligforeningen Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon: 7613 5050
Mail: bogholderi@ungdomsbo.dk

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	200	200		0	5.847,12
	Periodisering af lån	0			0	-624,63
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	434.700	1.200	0,3%	433.500	429.734,80
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	434.900	1.400	0,3%	433.500	434.957,29
106	Ejendomsskatter	351.800			351.800	351.925,52
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	3.000			3.000	1.481,98
	Målerpasning - vand	18.800	1.200	6,8%	17.600	17.428,45
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	556.700	32.900	6,3%	523.800	500.019,32
	2. Containertømning	2.000	-500	-20,0%	2.500	1.017,70
110	Forsikring	185.800	21.400	13,0%	164.400	161.203,87
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	241.600	69.400	40,3%	172.200	207.192,79
	3. Målerpasning m.v.	53.900	3.500	6,9%	50.400	49.797,10
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	707.700	39.700	5,9%	668.000	665.973,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	137.300	137.300		0	0,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	64.000			64.000	64.020,00
	2. G-indskud	1.185.600	145.100	13,9%	1.040.500	1.010.752,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	3.528.200	450.000	14,6%	3.078.200	3.050.811,73
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	873.700	13.800	1,6%	859.900	773.863,05
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	317.900	17.100	5,7%	300.800	299.872,75
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	3.300	200	6,5%	3.100	3.038,27
	4. Ekstern viceværthjælp	22.000	-5.000	-18,5%	27.000	25.807,98
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	360.000	-10.000	-2,7%	370.000	327.976,06
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.201.970	-211.977	-15,0%	1.413.947	783.032,43
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.201.970	211.977	-15,0%	-1.413.947	-783.032,43
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	82.209,28
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-82.209,28
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	165.500	55.700	50,7%	109.800	147.319,31
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	34.400	3.600	11,7%	30.800	30.063,57
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.500	-4.500	-45,0%	10.000	5.013,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-700	-100,0%	700	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	6.700			6.700	2.938,22
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	9.900	700	7,6%	9.200	10.847,18
	9. Diverse	500	-3.500	-87,5%	4.000	149,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.799.400	67.400	3,9%	1.732.000	1.626.888,39

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	2.304.400	104.400	4,7%	2.200.000	2.038.800,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	100.000	20.000	25,0%	80.000	60.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	80.000			80.000	30.000,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	2.484.400	124.400	5,3%	2.360.000	2.128.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	8.246.900	643.200	8,5%	7.603.700	7.241.457,41
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energirenovering	41.000			41.000	41.030,00
	2. Isoleringsarbejde	95.400			95.400	95.400,00
	3. Køkken/bad	1.820.300	43.300	2,4%	1.777.000	1.773.130,90
	4. Udskiftning altandøre m.m.	206.800	-600	-0,3%	207.400	208.069,21
	6. Facaderenovering (brystninge)	159.600			159.600	160.123,60
	7. Tagudskiftning	333.200	-800	-0,2%	334.000	334.600,74
	Periodisering af ydelser	0			0	1.960,70
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	7.505,98
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-7.505,98
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	68.066,04
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-68.066,04
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	3.667,28
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.656.300	41.900	1,6%	2.614.400	2.617.982,43
139	UDGIFTER I ALT	10.903.200	685.100	6,7%	10.218.100	9.859.439,84
140	Årets overskud					79.042,56
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	10.903.200	685.100	6,7%	10.218.100	9.938.482,40

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	8.663.000	-72.500	-0,8%	8.735.500	8.494.480,00
	2. Almene ungdomsboliger	864.900	72.200	9,1%	792.700	802.820,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	85.800	5.900	7,4%	79.900	80.900,00
	7. Garager	48.600			48.600	48.600,00
202	Renter	87.400	87.400		0	45.871,11
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	300.000			300.000	300.000,00
	2. Drift af fællesvaskeri	100.500	20.500	25,6%	80.000	83.711,29
	6. Overført fra opsamlet resultat	130.200	-51.200	-28,2%	181.400	72.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	10.280.400	62.300	0,6%	10.218.100	9.928.382,40
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	6.115,00
	Andel fællesudgifter erhverv	4.000	4.000		0	3.985,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.000	4.000		0	10.100,00
209	INDTÆGTER I ALT	10.284.400	66.300	0,6%	10.218.100	9.938.482,40
210	Nødvendig merindtægt/underskud	618.800	618.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	10.903.200	685.100	6,7%	10.218.100	9.938.482,40

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	240.300	69.500	40,7%	170.800	206.210,94
Varme til fællesarealer	1.300	-100	-7,1%	1.400	981,85
3. Målerpasning m.v.	53.900	3.500	6,9%	50.400	49.797,10
Afdelingens energiforbrug i alt	295.500	72.900	32,7%	222.600	256.989,89

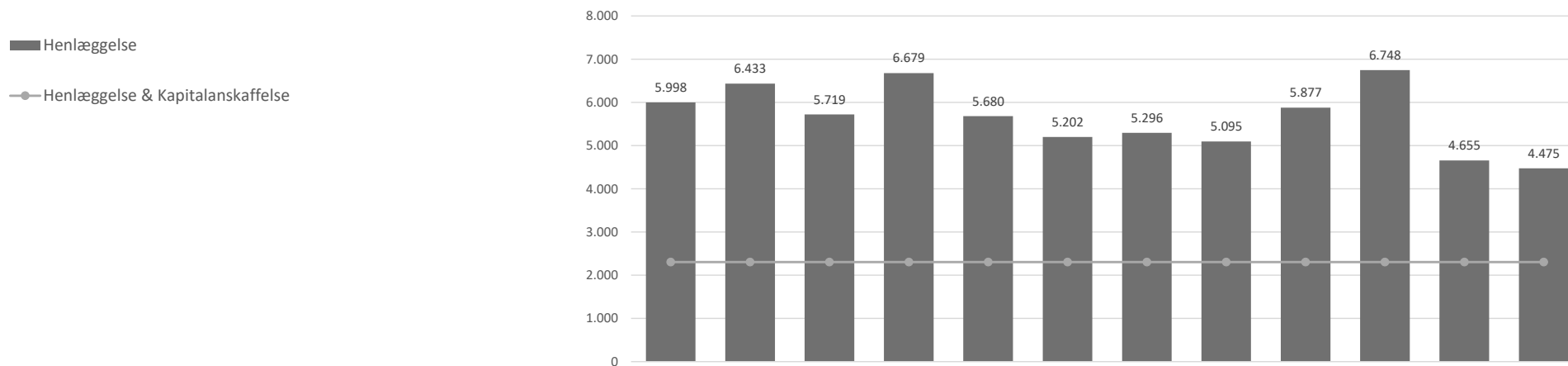
DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	81.100	37.100	84,3%	44.000	69.895,81
Rengøring	12.900	400	3,2%	12.500	14.135,00
Total Care	71.500	18.200	34,1%	53.300	63.288,50
Udgifter i alt	165.500	55.700	50,7%	109.800	147.319,31
203.2 Vaskeriindtægter	100.500	20.500	25,6%	80.000	83.711,29
Over-/underskud af fællesvaskeri	-65.000	-35.200	118,1%	-29.800	-63.608,02

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	2

Henlæggelser (t.DKK)	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2051/52	2052/53
Henlæggelser - primo	4.896	5.998	6.433	5.719	6.679	5.680	5.202	5.296	5.095	5.877	5.269	4.655
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.202	1.870	3.018	1.344	3.303	2.783	2.210	2.505	1.522	1.434	2.918	2.485
Henlæggelser - ultimo	5.998	6.433	5.719	6.679	5.680	5.202	5.296	5.095	5.877	6.748	4.655	4.475

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	2								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.for	Rep./Udskiftning vandinstallationer	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	679
b.bk.væg	Maling af kældre	0	0	0	0	0	1.003	0	0	0	0	0	1.003	3.009
	Vedligehold murværk ved tørregårde	122	0	0	0	0	122	0	0	0	0	0	0	735
	Maling af div. kælderrum incl. rep puds	0	0	0	0	0	0	259	0	0	0	0	0	517
	Maling opgange	0	0	0	0	1.779	0	0	0	0	0	1.779	0	5.338
	Rep. omfugning facade og gavle	0	0	0	0	0	0	0	395	0	0	0	0	789
	Årlig hovedrengøring i opgange	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.814
t.ti.sby	Udskiftning af garageport	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	350
	Maling af garager	0	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	94	470
	Rep. puds på lofter og vægge	0	18	0	0	0	18	0	0	18	0	18	0	146
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	2.974
	Rep./udskiftning vinduer og udv. døre	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	679
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	0	136	0	0	0	136	0	136	0	815
b.bi.møb	Konvertering til kollegielejemål	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	1.782
	Rep/ nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	0	51	0	51	0	153
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	8.825
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	4.374
	1 stk Nortec EC Sidros BW9 (Semiprof.)	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	45	135
t.tt.afl.sam	Kloakrør i terræn	0	58	0	58	0	58	0	58	0	58	0	58	875
b.bt.var.sam	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	784	0	0	0	0	0	1.568
	Varmeautomatik CTS	0	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	0	99
	Rep./udskiftning varmerør i terræn	23	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68
	Rep./udskiftning varmeinstallation	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	3.394
	Renovering/udskiftning af varmforsyning	0	0	1.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.969
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	101	0	0	0	0	101	0	101	0	604
b.bt.ven.sam	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	0	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.714
	Årlig lovpligtig serviceeftersyn på røgventilation	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	924
	Årlig service ventilationsanlæg	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	495
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	303
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	137
t.tk.bel	Udskiftning flisebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.542
	Udskiftning asfaltbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199
	Udskiftning asfalt på P-pladser ved Jagtvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159
	Udskiftning asfalt ved garager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
	Opretning af stibelægninger	0	0	0	15	0	0	0	15	0	0	0	0	103
m.mu.mas	Andel ny traktorEgholm 2250	0	0	0	0	0	362	0	0	0	0	0	0	1.449
	Rep/nye maskiner	0	11	0	0	11	0	0	11	0	0	11	0	113
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	299
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingbatterier	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	840
	Udskiftning sanitet	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.750
b.bt.afl.ops	Gennemgang af regnvandsfaskiner og rensning af tagrender	0	52	0	52	0	52	0	52	0	52	0	52	787
t.tb.græ	Omlægning af græs og beplantning	91	0	0	91	0	0	91	0	0	91	0	0	914
b.bk.alt	Malerbeh. af altanbrystninger og div.	0	642	0	0	0	0	0	642	0	0	0	0	3.208
	Behandling af altangulve epoxybeh.	0	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	1.400
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.726
Total		1.202	1.870	3.018	1.344	3.303	2.783	2.210	2.505	1.522	1.434	2.918	2.485	72.553